

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL



1 – DADOS DO IMÓVEL

Um imóvel localizado no lote 23, quadra 39 – Setor 2B do loteamento Urbano CIRA, encravado num lote único entre rios da gleba 74 do projeto Integrado de Colonização de Barra do Corda, com área de 300,00m², com uma área construída de 173,58,17m²

2 – DADOS DO LOCADOR

FRANCISCA DAS CHAGAS SOUSA NEPOMUCENO, inscrito CPF N° 627.355.193-68 RG N° 000086293498-2 SSP/MA

3 – DADOS DO PROPONENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA, CNPJ N° 06.769.798/0001-17, Rua Isaac Martins, n° 297, bairro Centro, Barra do Corda – MA, CEP: 65.950-000.

4 – CONDIÇÕES

Pelo presente e na melhor forma de direito, para locação de imóvel acima a seguinte forma e condições:

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL: R\$ 1.420,00 (mil quatrocentos e vinte reais)

VALOR DE LOCAÇÃO ANUAL: R\$ 17.040,00 (dezesete mil e quarenta reais)

FINALIDADE: Locação de 01(um) imóvel para abrigar as instalações do CREAS – Centro de Referência especializada de Assistência Social localizada lote 23, quadra 39 setor 2-B, loteamento CIRA Vila Canadá, zona urbana do município de Barra do Corda – MA.

PERÍODO DE LOCAÇÃO: 12(doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato;

A presente proposta tem validade de 90(noventa) dias. O Locatário está ciente que após o recebimento das chaves, o mesmo irá pagar todos os valores relacionados ao imóvel, bem como Aluguel, água e luz, os pagamentos se darão através de depósito em conta em nome do senhor

Barra do Corda, 21 de junho de 2024

Francisca das Chagas Sousa Nepomuceno
FRANCISCA DAS CHAGAS SOUZA NEPOMUCENO



DECRETO Nº 141, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2023

Estabelece regras e procedimentos administrativos a serem observados pelos órgãos e entidades integrantes do Poder Executivo Municipal na celebração de contratos de locação de bens imóveis, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA/MA, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas e, considerando o disposto na Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021,

DECRETA:

Art. 1º Os contratos de locação de bens imóveis em que a Administração Pública Direta do Poder Executivo Municipal figure como locatária, observarão as normas estabelecidas neste Decreto.

Art. 2º Os órgãos e entidades da Administração Pública somente poderão locar imóveis quando inexistir imóvel de propriedade do Município disponível e em condições de atender à demanda necessária em termo de espaço, localização e segurança para os usuários e servidores, devendo o locador ser proprietário ou possuidor legítimo do bem a ser locado.

Parágrafo único. É vedada a locação de imóvel, cujo proprietário ou possuidor:

- a) tenha sido declarado inidôneo, punido com a suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta Federal, Estadual ou Municipal;
- b) esteja cumprindo penalidade que o impeça de participar de licitação junto à Administração Pública Federal, Estadual e Municipal;
- c) esteja sob processo de recuperação extrajudicial ou judicial, concordata, falência, concurso de credores, dissolução ou liquidação;

Art. 3º Os contratos de locação serão firmados com prazo determinado de no mínimo 6 (seis) meses e máximo de 60 (sessenta) meses.

§ 1º É vedada, sob pena de responsabilidade pessoal do ordenador da despesa e do executor do contrato, a entrada no imóvel antes de formalizada a locação.

§ 2º As partes contratantes deverão, no prazo mínimo de 90 (noventa) dias antes do término do prazo de vigência contratual, manifestar, por escrito, seu interesse na prorrogação do contrato de locação.

§ 3º Finalizado o prazo contratual, inicial ou o decorrente da prorrogação, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, em conformidade com as disposições previstas neste Decreto.

§ 4º Toda prorrogação contratual deverá ser justificada e o preço do aluguel deve ser compatível com os valores de mercado praticados na região, apurados pela Administração Pública.

§ 5º A prorrogação, autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato, deverá ser estipulada também por prazo determinado e publicada na forma da lei.



Art. 4º Os contratos de locação celebrados pelo Município, por intermédio dos órgãos da Administração Direta, cujos valores dos alugueis mensais estejam dentro dos valores de mercado, serão assinados pelo respectivo ordenador da despesa nos termos da legislação municipal.

Art. 5º Os contratos terão cláusulas de reajuste do valor do aluguel, nos termos da alínea b do artigo 124, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, com periodicidade mínima de 01 (um) ano, devendo ser fixadas à época, as condições a que ficarão sujeitos.

§ 1º A Administração Pública, quando da aplicação do reajuste, deverá verificar se o novo preço está condizente com os valores praticados no mercado, devendo, no caso de incompatibilidade, negociar com o LOCADOR a redução do aluguel.

§ 2º Em caso de desacordo do LOCADOR com a negociação prevista no parágrafo anterior, a locação deverá ser denunciada em até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, salvo razões de interesse público, declaradas no respectivo processo administrativo pela autoridade referida no artigo 4º.

§ 3º A aplicação do reajuste do valor locatício deverá observar a média dos principais índices de reajuste no Brasil, sendo eles, o Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, e o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas - FGV.

§ 4º A unidade gestora interessada ou o órgão competente deverá elaborar o cálculo do reajuste e seu respectivo dirigente deverá aprová-lo, bem como autorizar o pagamento do aluguel atualizado desde que esteja dentro da média de mercado.

§ 5º Uma vez aprovado o reajuste, a unidade gestora interessada ou o órgão competente deverá providenciar o respectivo apostilamento do contrato para registro formal do novo valor locatício e da respectiva dotação orçamentária.

Art. 6º Os contratos serão elaborados em conformidade com a minuta padrão, constante no Anexo Único deste Decreto.

Parágrafo único. Compete exclusivamente à Procuradoria-Geral do Município alterar as cláusulas contratuais ou incluir novas cláusulas especiais com vistas a adaptar o modelo padrão ao objeto e as peculiaridades da locação, mediante prévia provocação da unidade gestora interessada ou do órgão competente.

Art. 7º A aquisição e locação de imóveis deverão ser precedidas de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, nos termos do artigo 51 da Lei 14.133 de 1º de abril de 2023.

Parágrafo único. O rito processual da aquisição de imóvel será o mesmo do aluguel.

Art. 8º Ocorrendo a inviabilidade de competição, será realizado, excepcionalmente, a inexigibilidade para locação de imóvel, desde que suas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, sendo devidamente justificado nos autos do processo administrativo.

Art. 9º O Processo Administrativo de Licitação, ou de inexigibilidade, conforme o caso, que tenha por objeto a locação de bens imóveis, deverá ser devidamente instruído com os seguintes elementos:



I - expediente do dirigente máximo do órgão interessado em locar um imóvel, expondo a finalidade da locação, as características do imóvel desejado e o prazo pretendido para locação, a responsabilidade pela eventual realização de obras de adaptação;

II - exposição de motivos do órgão, esclarecendo a preferência por determinado imóvel, em razão dos fins a que se destina, da infraestrutura urbana, destacando as qualidades do imóvel, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha;

III - informação do órgão se a área construída é adequada a sua instalação, em razão do número de funcionários que exercerão as atividades no local, bem como dos equipamentos que serão instalados e necessários ao tipo de atividade a ser exercida;

IV - título de domínio do imóvel ou comprovação da legitimidade de posse que autorize o locador a celebrar contrato de locação;

V - comprovante de endereço do imóvel a ser locado, em nome do proprietário ou do possuidor;

VI - se for o caso, instrumento público ou particular de procuração, com poderes específicos para a locação, e em se tratando de procuração particular, esta deve ter firma reconhecida, sendo acompanhada de cópia do Registro Geral - RG (*rg oculto*) do Cadastro de Pessoa Física - CPF do procurador;

VII - certidão de regularidade fiscal para com a Fazenda Pública Federal, Estadual e Municipal e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

VIII - comprovante de quitação das 03 (três) últimas contas de energia elétrica e água, sendo dispensado para a renovação contratual;

IX - laudo de entrada no imóvel, descrevendo as condições internas e externas do imóvel, para verificação do estado do imóvel (cobertura, calhas, forro, piso, paredes, pintura, esquadrias, vidros, portas, janelas, fechaduras, sanitários, etc.), especialmente as instalações elétricas e hidráulicas, com expressa referência a eventuais defeitos/irregularidades existentes e obras/reparos a serem realizados, devendo ser convalidado a cada 3 (três) anos, nos casos de renovação contratual.

X - laudo de avaliação para fins de demonstração da compatibilidade do valor do aluguel proposto com os valores praticados no mercado, devendo ser elaborado por servidor do setor técnico competente da Prefeitura Municipal;

XI - laudo de vistoria sanitária, na locação inicial do imóvel, certificando as condições de salubridade em todos os ambientes e seu entorno, a ser realizada nos imóveis cuja destinação da atividade seja de serviço de saúde ou de interesse da saúde, nos termos da legislação Federal, Estadual ou Municipal.

XII - indicação da existência de recursos orçamentários para atendimento da despesa, durante todo o período da locação, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal;

§ 1º Tratando-se de locação de imóvel de propriedade de pessoa física, o processo também deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão negativa de execução patrimonial expedida pelo distribuidor do domicílio da pessoa física;

II - comprovantes do Registro Geral - RG (*rg oculto*) do Cadastro de Pessoa Física - CPF;

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

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

II - Comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

III - Prova de regularidade relativa à Segurança Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

IV - Certidão Negativa de falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;

§ 3º Os documentos necessários para efetivação da contratação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou em cópia simples para autenticação por servidor da administração pública.

§ 4º Na hipótese do imóvel possuir vários proprietários, o processo de locação deverá ser instruído com os documentos de todos os coproprietários, respectivas procurações e a declaração de ciência e concordância com a locação pretendida.

§ 5º Estando o imóvel registrado no nome de terceira pessoa que não o(s) locador(es), deverão ser juntadas 02 (duas) certidões de regularidade para com a Fazenda Pública Municipal: uma no nome do(s) locador(es) e outra com base no índice cadastral do imóvel a ser locado.

Art. 10 As condições para contratação deverão ser mantidas enquanto perdurar a locação, devendo o ordenador da despesa e o executor do contrato, quando dos pagamentos e da prorrogação do prazo contratual, exigirem a comprovação do cumprimento dos requisitos legais.

Art. 11 O processo, devidamente instruído, deverá ser encaminhado para autorização do ordenador da despesa do órgão interessado em locar o imóvel, que firmará o instrumento contratual, indicando, especialmente:

- I - o prazo da locação;
- II - o valor do aluguel;
- III - a dotação orçamentária;
- IV - demais condições específicas.

Art. 12 O resumo do contrato será publicado na forma da lei, no prazo estabelecido no artigo 94 da Lei 14.133 de 1º de abril de 2021, contendo os seguintes elementos:

- I - nomes das partes;
- II - objeto do contrato;
- III - endereço do imóvel locado;
- IV - número do contrato;
- V - vigência;
- VI - valor mensal do aluguel;



VII - valor total do contrato;

VIII - elemento da despesa.

§1º O resumo do contrato deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) sendo condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura, nos termos do artigo 94 da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021:

I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;

II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

Art. 13 É de responsabilidade do locatário o pagamento de impostos e taxas a partir do início da locação, sendo vedada a disposição em sentido contrário nos ajustes celebrados pela Administração Pública Municipal.

Parágrafo único. A cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU será suspensa pela Secretaria Municipal de Fazenda durante o período contratual, independentemente do órgão municipal que realizar a locação.

Art. 14 Fica vedada, sob pena de responsabilidade do agente público que autorizar ou assinar o respectivo instrumento, a inserção de cláusula que atribua ao Município a obrigação de realizar obras estruturais, de adaptação ou de reforma de imóvel, de porte econômico incompatível com o prazo de duração do contrato, ressalvadas situações excepcionais, devidamente autorizadas pelo Secretário Municipal ou pelo Prefeito, em decisão motivada.

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

Art. 15 Os instrumentos contratuais devem prever a possibilidade de realização, pelo locatário, de obras de adaptação ou reforma, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, e a expressa autorização do locador para a sua realização.

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

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

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

Art. 16 Finda a locação, será realizado laudo de saída do imóvel para apurar seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo locatário, bem como a possibilidade de levantamento das benfeitorias, se existentes, a necessidade de reparos de danos excedentes aos desgastes resultantes do uso normal, o valor das indenizações e compensações não enquadradas no § 2º do art. 13 deste Decreto.

Art. 17 Para os contratos em vigor, e em caso de prorrogação contratual, o prazo observará o disposto no art. 3º deste Decreto.



Art. 18 Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 19 Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA/MA, EM VINTE E NOVE DE DEZEMBRO DE DOIS MIL E VINTE E TRÊS.

Dê-se Ciência.

Publique-se e Cumpra-se.


~~Rigo Alberto Teles de Sousa~~

Prefeito Municipal de Barra do Corda - MA