



ESTADO DE RONDÔNIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBIARA

DECRETO N° 204/2023

**REGULAMENTA OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DE CORUMBIARA/RO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CORUMBIARA, ESTADO DE RONDÔNIA**, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo artigo 65, §4º, I, alínea a da Lei Orgânica do Município, e

**CONSIDERANDO** que cabe o Município definir, em norma própria, as regras específicas para o cumprimento das determinações gerais previstas na Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021;

**CONSIDERANDO** a necessidade de harmonização das normas jurídicas visando a máxima eficácia e efetividade da Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021;

**CONSIDERANDO** que as contratações públicas deverão ser regidas pelo princípio da economicidade e por isso, sendo proibida a aquisição ou contratações desnecessárias, visando o interesse público;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 51 e art. 74, V, ambos da Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021;

**CONSIDERANDO** por fim o princípio da Moralidade Administrativa;

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O presente Decreto regulamenta os procedimentos de seleção de imóveis para a aquisição e locação, de que trata os art. 51 e art. 74, inciso V da Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Municipal, direta e indireta.

**Parágrafo único.** A aquisição e a locação de imóveis, deverá ser precedida de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

**Art. 2º** - A aquisição e a locação de imóveis têm como objetivo atender às necessidades de instalação da Administração e poderá ser concretizada quando inexistir imóvel no acervo patrimonial da Administração Pública Municipal que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público ou que possa ser posto ao seu dispor:

**a)** a título gratuito, desde que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para realização das atividades administrativas da Defensoria; ou

**b)** a título oneroso, para aquisição de sua propriedade, cujas condições sejam mais favoráveis comparadas à locação.

**Art. 3º** - Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III - locação built to suit BTS (locação sob demanda): o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§1º. A escolha da modelagem de que trata o *caput* deverá ser justificada no Estudo Técnico Preliminar, o qual será fundamento para a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021.

§2º. Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no *caput* deste artigo, desde que demonstrado, no Estudo Técnico Preliminar, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos deste Decreto.

§3º. Os modelos de que tratam os incisos II e III do *caput* poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada no Estudo Técnico Preliminar a vantagem para a Administração.

## **CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS**

**Art. 4º** - O procedimento administrativo para a aquisição e a locação de imóveis pela Administração Pública Municipal deverá ser instruído com as seguintes informações:

I Solicitação de Demanda com a justificativa da necessidade da aquisição ou locação de imóvel para atender o interesse público e a vantagem para a Administração entre estas opções, juntamente com o Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, conforme regulamentação municipal própria;

II - A comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III A comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal;

IV - Justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, quando for o caso, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

V - Requisitos mínimos desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

VI - Estimativa de áreas construída mínima e máxima, levando em consideração:

a) o quantitativo de postos de trabalho;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário;

c) a indicação das principais atividades a serem desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público;

d) a estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas;

e) a indicação sobre a necessidade de o imóvel conter vagas de garagem, e o número de vagas pretendida;

f) a indicação da necessidade de área externa livre e a indicação de seu tamanho, dentre outros que julgar necessários.

VII - Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos;

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

§1º. Dentre os requisitos mínimos previsto no inciso V do *caput* do presente artigo é possível destacar de forma exemplificativa:

I - Capacidade mínima de pessoas;

- II - Climatização;
- III - Condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;
- IV - Habite-se e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
- V - Acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais.

**§2º.** Nos casos em que a locação for na modalidade built to suit BTS (locação sob demanda), a instrução do procedimento deverá conter ainda os seguintes elementos:

I Estudo sobre o custo-benefício de cada uma das possíveis alternativas analisadas e os respectivos riscos envolvidos, os valores a serem dispendidos, as vantagens e as desvantagens de cada uma delas.

II Comprovação de que a junção do serviço de locação com o de execução indireta do projeto e ou obra enseja economia de escala e que a locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, conforme inciso VIII do art. 18 da Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021; e

III - Demonstração da compatibilidade do preço exigido com aqueles praticados no mercado, à época da efetiva locação do imóvel, com base em parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores do órgão ou entidade interessada.

**Art. 5º** - Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este Decreto, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no seu art. 3º, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

- I - Ao custo de mudança e de restituição de imóvel;
- II - À fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;
- III As características das instalações e de localização específica do imóvel que tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação;
- IV - A aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

**Art. 6º** - Serão observados os seguintes regimes de execução:

- I - Prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;
- II - Prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities; e
- III - Prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

**Art. 7º** - A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata o artigo anterior, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

## **SEÇÃO I**

### **Do Chamamento Público**

**Art. 8º** - Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis que atendam às necessidades definidas no Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência ou Projeto Básico.

**Art. 9º** - O Agente de contratação, com a ajuda da equipe de apoio, conduzirá o procedimento de chamamento público para a aquisição ou locação de imóveis.

**Art. 10** - São as fases externas do chamamento público:

- I - A abertura, por meio de publicação de edital;
- II - A apresentação das propostas de imóveis disponíveis que atendam às especificações do edital;
- III - A avaliação e estudo técnico por responsável técnico habilitado; e
- IV - A seleção e a aprovação das propostas de locação.

## **SEÇÃO II**

### **Da abertura e do Edital para locação de imóveis**

**Art. 11** - O edital de chamamento público deverá conter no preâmbulo, o número de ordem em série anual, o nome do órgão ou entidade da Administração Pública que está promovendo o chamamento público, além das seguintes informações:

- I A especificação do imóvel a ser adquirido ou locado com os requisitos mínimos que devem ser obedecidos para atendimento do interesse público, conforme destacado nas informações contidas no procedimento administrativo de que trata o art. 4º do presente Decreto;
- II - Adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

- III A localidade aproximada de onde pretende adquirir/locar o imóvel, tendo como objetivo o interesse público e o serviço a ser prestado;
- IV As medidas mínimas e máximas que deve possuir o imóvel;
- V O tipo de locação conforme art. 3º do presente Decreto, quando for o caso;
- VI O tempo de vigência da locação, quando for o caso;
- VII - A data e o horário de sua realização, respeitado o horário comercial, e o endereço eletrônico onde ocorrerá o procedimento, caso seja realizado de forma eletrônica;
- VIII - A forma de recebimento das propostas;
- IX O valor estimado para a aquisição ou locação desejada e forma de pagamento; e
- XI - Critérios de seleção das propostas.

### **SEÇÃO III**

#### **Da Divulgação do Chamamento Público**

**Art. 12** A publicação do inteiro teor do edital de chamamento público para prospectar no mercado imóveis disponíveis que atendam o interesse público, quando existir, será divulgado no sítio eletrônico oficial da Administração Pública Municipal e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.

**§1º.** Além da divulgação eletrônica do *caput* do presente artigo, a publicação de extrato do edital ou, na sua falta, o Termo de Referência, deverá ser realizada ainda no Diário Oficial dos Municípios de Rondônia (AROM), bem como deverá ser afixado em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração e poderá, ainda, ser divulgado por outros meios necessários para ampliar a publicidade e a competitividade da licitação.

**§2º.** Eventuais modificações no edital de licitação implicarão em nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto se, inquestionavelmente, a alteração não comprometer a formulação das propostas, resguardado o tratamento isonômico aos licitantes.

**§3º.** Na hipótese das funcionalidades do Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP) não estiverem disponíveis, durante o prazo previsto no *caput* do art. 176 da Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021, ou enquanto não adotado o Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP) a Administração Pública Municipal deverá:

I - Publicar o extrato do edital no sítio eletrônico da Administração Pública Municipal correlata e no Diário Oficial dos Municípios de Rondônia (AROM); e

II - Disponibilizar a versão física dos documentos em suas repartições, vedada a cobrança de qualquer valor.

**Art. 13** - Para uma maior prospecção de imóveis disponíveis para atender o interesse público, o prazo fixado para apresentação de propostas e consulta eletrônica, não será inferior a 08 (oito) dias úteis, contados da data de divulgação do aviso de contratação direta.

### **SEÇÃO IV**

#### **Da apresentação, avaliação e seleção das propostas**

**Art. 14** Compete ao agente de contratação:

I - Receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - Avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

**Art. 15** - A proposta selecionada passará por um estudo técnico realizado por engenheiros ou arquitetos dos quadros da Administração Pública Municipal interessada ou contratados para verificar a adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência ou Projeto Básico e no Edital de chamamento público.

**§1º.** Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata *caput*, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

**§2º.** Será permitido que os interessados apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração Pública como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, através do estudo técnico mencionado no *caput* do presente artigo.

**Art. 16** - O estudo técnico será externado pelos técnicos através de parecer, que subsidiará a decisão sobre a análise e aprovação das propostas.

**Art. 17** O resultado do chamamento público determinará pela realização do processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

**§1º.** Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório

pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV deste Decreto.

**§2º.** Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V deste Decreto.

**Art. 18** - A homologação do resultado do chamamento público será realizada da mesma forma da publicidade prevista para o edital, conforme art. 12 deste Decreto.

**Art. 19** - Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - Quando demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência ou Projeto Básico, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração Pública Municipal e que evidenciem vantagem para ela; e

II - Quando for de amplo conhecimento da Administração Pública Municipal a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

### **CAPÍTULO III DOS DOCUMENTOS DE REGULARIDADE DO IMÓVEL E DE HABILITAÇÃO JURÍDICA**

**Art. 20** - Para fins de comprovação da regularidade do imóvel, serão exigidos os seguintes documentos, no que couber:

I - 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.

II Croqui ou planta baixa que mostre as divisões internas da edificação do imóvel; e

III - Certidão negativa de débitos tributários relativos ao imóvel.

**Parágrafo único.** 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 da instituição, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância, devendo o locador assinar o termo de compromisso de averbação da edificação no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de aplicação das sanções punitivas previstas no art. 155 da Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2023 e na regulamentação municipal própria.

**Art. 21** - Para fins de comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação serão exigidos os seguintes documentos:

I Habilitação Jurídica, compreendendo: ato constitutivo, estatuto ou contrato social e Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), se pessoa jurídica e, Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

II Regularidade fiscal, social e trabalhista na forma do art. 68 da Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021;

III Declaração de inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;

IV Declaração de que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz (se for o caso) nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição República Federativa do Brasil.

V - Declaração do pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento, inclusive quanto ao cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93 da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, quando couber;

**Parágrafo único.** Caso o contratado se fizer representado por procurador, além dos documentos mencionados no *caput* do presente artigo, deverá apresentar instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado;

### **CAPÍTULO IV DA LICITAÇÃO**

**Art. 22** - Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelos seguintes critérios de julgamento, previstos em regulamento municipal próprio:

I - Do menor preço ou maior desconto;

II - Do maior retorno econômico.

**Art. 23** - O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei Federal n. 14.133, de 01 de abril de 2021, a apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

**Parágrafo único.** A avaliação prévia do bem deverá estar de acordo com seu valor de mercado e ser realizada por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

**Art. 24** - A licitação será feita, preferencialmente, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, de acordo com a regulamentação Municipal própria sobre o tema.

## **CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

**Art. 25** - O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I Solicitação de Demanda com a justificativa da necessidade da locação de imóvel, sua singularidade para atender o interesse público e a vantagem para a Administração com a locação, juntamente com o Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, conforme regulamentação municipal própria;

II - Estimativa de despesa e justificativa de preço, com base na realização de uma avaliação prévia do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

III - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

IV - Comprovação de que o locador/contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

V - Razão da escolha do locador/contratado;

VI - Proposta apresentada pelo locador;

VII - Apresentação dos documentos necessários relativos à regularidade do imóvel a ser locado;

VIII - Comprovação de que o locador/contratado preenche os requisitos de habilitação mínima necessárias;

IX - Parecer jurídico e parecer técnico que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

X - Minuta do contrato de locação;

XI - Ato de ratificação do procedimento pela autoridade competente;

XII - Comproverantes de publicação oficial do ato de ratificação;

XIII - Autorização da autoridade competente.

**§1º.** O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

**Art. 26** A contratação direta prevista no presente capítulo será feita, preferencialmente, na forma eletrônica, e será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, de acordo com a regulamentação Municipal própria sobre o tema.

## **CAPÍTULO VI DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**Art. 27** - Os contratos de que trata este Decreto regular-se-ão pelas suas cláusulas e pela lei do inquilinato, Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, devendo também prever, quando for o caso:

I A quem caberá atestar as condições atuais do imóvel, de acordo com o termo de vistoria de entrada;

II A quem caberá atestar a necessidade ou desnecessidade de reformas ou reparos para restituir o imóvel às condições iniciais da locação e a quem caberá elaborar o orçamento, quando for o caso;

III A realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

IV - O aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência ou Projeto Básico ou no edital de licitação;

V - O não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

VI - A prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º deste Decreto.

VII A obrigação de o locador/contratado aceitar as benfeitorias necessárias, as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, ou as benfeitorias úteis que aumentam ou facilitam o uso do bem, conforme art. 96, § 2º e 3º do Código Civil, do qual o locatário vem a dispor durante a vigência do contrato;

VIII Vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária;

IX A possibilidade de a Administração Pública realizar a antecipação anual das parcelas do aluguel de determinado exercício financeiro, sempre que houver o interesse público e mediante desconto a ser negociado com o locador em valor que demonstre a vantajosidade econômica da medida.

X O prazo para cumprimento das obrigações.

**Parágrafo único.** Os recursos aplicados na realização das benfeitorias necessárias e úteis poderão ser amortizadas do valor da locação mediante acordo entre as partes.

**Art. 28** - Quando da opção pela locação built to suit BTS (locação sob demanda), a Administração Pública Municipal deverá observar, além do disposto no artigo anterior, as seguintes condições:

I - Estabelecer cláusulas que prevejam:

a) reversão dos bens à Administração ao final da locação;

b) renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação;

c) multa em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário e sem culpa do locador/contratado, que não excederá a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

II - O valor da locação, quando sem a reversão dos bens à Administração Pública Municipal, não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado;

III - O valor da locação, quando previsto a reversão dos bens à Administração Pública Municipal, deverá ser estabelecido as condições de amortização do bem ao longo do contrato, atendendo à sua capacidade econômica e os critérios financeiros que resultem em maior vantajosidade no negócio.

IV - a aplicabilidade, no que couber, dos arts. 565 e 578, inciso II do art. 1.225 e arts. 1.369 a 1.377 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dos arts. 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art. 29** - Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 3º deste Decreto, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes;

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

**§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 preço do aluguel mensal a partir de pesquisa de preços; e

II - a preservação da vantagem econômica do contrato de locação no tempo, aferida por verificação anual, facultando-se à Administração Pública Municipal renegociar o preço do aluguel para readequá-lo à realidade do mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o erário.

**§2º.** Os contratos firmados de que trata o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital ou documento equivalente como Termo de Referência ou Projeto Básico, e em contrato, bem como que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

**§3º.** Na hipótese do inciso III do *caput*, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

**§4º.** As prorrogações de prazo ou as alterações nas condições da locação serão celebradas por meio de termo aditivo, autuado em processo próprio e apensado àquele em que foi celebrado o contrato original, devendo ser instruído com:

I Solicitação de Prorrogação de Contrato;

II Documento que comprove a vantajosidade na prorrogação contratual;

III Documentos de Regularidade Fiscal e Trabalhista do locador/contratado;

IV - A minuta do termo aditivo; e

V - Manifestação jurídica sobre a juridicidade da minuta do termo aditivo.

**§5º.** Admitir-se-á a alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado, a qual será efetuada por termo aditivo.

**Art. 30** - Os contratos firmados com prazos de duração iniciais superiores a 12 (doze) meses deverão ter cláusula de reajuste do valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior a 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 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.** O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo locador em até 12 (doze) meses contados do décimo terceiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito.

**§3º.** Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, a Administração poderá negociar a renúncia ao reajuste contratual com o locador.

**Art. 31** - O término da locação ocorrerá pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

**Art. 32** - A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

**Art. 33** - A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar todas as partes envolvidas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Art. 34** - A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do termo de vistoria de saída, conforme estipulado no instrumento de contrato.

**Art. 35** As eventuais despesas ordinárias de taxas condominiais, quando houver, serão de responsabilidade da Administração Pública Municipal, que fará o seu pagamento diretamente à Administração do Condomínio.

**Art. 36** - As eventuais despesas extraordinárias do condomínio, quando houver, serão de responsabilidade do locador do imóvel.

**Parágrafo único.** Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, exemplificativamente:

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 Benfeitorias voluptuárias;

VIII Outras despesas extraordinárias.

**Art. 37** Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Administração Pública Municipal que poderá expedir normas complementares, bem como disponibilizar em meio eletrônico informações adicionais.



**Art. 38** Revoga-se eventuais disposições em contrário.

**Art. 39** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação revogando as disposições em contrário.

Corumbiara - RO, 29 de dezembro de 2023

(assinatura eletrônica)  
**LEANDRO TEIXEIRA VIEIRA**  
Prefeito de Corumbiara  
Termo de Posse 196

(assinatura eletrônica)  
**ADRIANO DA COSTA REGINALDO**  
Secretário Municipal de Administração e Planejamento

**Publique-se, Registre-se e Cumpra-se.**

Rua Olavo Pires, 2129 - Centro - Corumbiara/RO CEP: 76.995-000  
Contato: (69) 3343-2249 - Site: [www.corumbiara.ro.gov.br](http://www.corumbiara.ro.gov.br) - CNPJ: 63.762.041/0001-35



Documento assinado eletronicamente (ICP-BR) por **Leandro Teixeira Vieira, Prefeito Municipal**, em 29/12/2023 às 14:39, horário de Corumbiara/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 55 de 29/04/2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adriano da Costa Reginaldo, Sec. Mun. de Planejamento**, em 29/12/2023 às 15:38, horário de Corumbiara/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 55 de 29/04/2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [transparencia.corumbiara.ro.gov.br](http://transparencia.corumbiara.ro.gov.br), informando o ID **162250** e o código verificador **A005F565**.

Seq.	Nome	Cientes	CPF	Data/Hora
1	Valdemir Marcolino Gonzaga		***.142.442-**	29/12/2023 14:25

Referência: [Processo nº 1-2409/2023](#).

Docto ID: 162250 v1