



MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL - SÃO PAULO

São Manuel/SP, Quarta-feira, 11 de Novembro de 2020 - Edição 968

SUMÁRIO

PODER EXECUTIVO	1
LICITAÇÕES E CONTRATOS	1
PORTARIAS	2



MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL - SÃO PAULO

São Manuel/SP, Quarta-feira, 11 de Novembro de 2020 - Edição 968

PODER EXECUTIVO

LICITAÇÕES E CONTRATOS

AVISO DE RATIFICAÇÃO DO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

AVISO DE RATIFICAÇÃO DO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO nº. 38/2020 - Processo Administrativo nº 4353/1/2020. O Prefeito do Município de São Manuel, no uso de suas atribuições legais, ratifica o processo de Dispensa de Licitação nº 38/2020, que tem por objeto a contratação de empresa para fornecer assinatura das publicações da Associação Nova Escola nos vários formatos digitais, incluindo o Nova Escola Box disponível no formato digital e periodicidade semanal, pelo valor total de R\$ 55.804,14 (cinquenta e cinco mil, oitocentos e quatro reais e quatorze centavos) com fundamento previsto no art. 24, XIII da Lei Federal 8.666/93. São Manuel, 11 de novembro de 2020. Ricardo Salaro Neto - Prefeito Municipal.



PORTARIAS

PORTARIA Nº 255 DE 9 DE NOVEMBRO DE 2020



MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL

PORTARIA Nº 255 DE 9 DE NOVEMBRO DE 2020

Dispõe sobre a criação do Manual de Orientações para locação de imóveis do Município de São Manuel.

RICARDO SALARO NETO, Prefeito do Município de São Manuel, Estado de São Paulo, em exercício, no uso das atribuições legais,

RESOLVE: -

Art. 1º Fica criado o presente Manual de Orientações com o intuito de orientar, padronizar e dar transparência aos procedimentos de locação de imóveis de terceiros pela Administração Pública.

Art.2º Esta padronização traz segurança, eficiência e celeridade na locação de bens imóveis para a municipalidade, reduzindo custos e trabalhos desnecessários, uma vez que cria um rito apropriado para a efetivação das locações.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor nesta data

São Manuel, 9 de novembro de 2020.

RICARDO SALARO NETO
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada na Seção de Expediente em 9 de novembro de 2020.

Luciana Fidêncio Beloti Shinozaki
Chefe da Seção de Expediente



MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL - SÃO PAULO

São Manuel/SP, Quarta-feira, 11 de Novembro de 2020 - Edição 968

ANEXO PORTARIA 255/2020-MANUAL DE ORIENTAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS





Com o fundamento de orientar, dar transparência e padronizar os procedimentos de locação e imóveis no município de São Manuel é criado o presente material.

Tal padronização traz segurança, eficiência e celeridade na locação de bens imóveis para a municipalidade, reduzindo ainda custos e trabalhos desnecessários, vez que cria um rito apropriado e de orientação para a efetivação da locação.

Apropriado dizer ainda que os procedimentos estabelecidos por este MANUAL DE ORIENTAÇÕES - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, pode sofrer ajustes e adequações frente a peculiaridade em casos concretos.

Prefeito Municipal de São Manuel
Ricardo Salaro Neto

Diretoria de Gabinete do Município de São Manuel
Juvelina Ferreira Fuin

Diretoria Administrativa de São Manuel
Tácio Jose Bertozo

Diretoria Financeira de São Manuel
Gaudio Batista



ÍNDICE

1 - PROCEDIMENTO INICIAL PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.....	04
2 - DA PESQUISA SOLICITAÇÃO E INFORMAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.....	05
3- DA FORMALIZAÇÃO E PROCEDIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	06
4 - DA RENOVAÇÃO DO ALUGUEL	06
5- DISPENSA DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS	08
6 - DOS PRAZOS E REAJUSTE DO ALUGUEL	09
7 - EXECUÇÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO E O GESTOR CONTRATUAL	10



1 PROCEDIMENTO INICIAL PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1.1 É importante estabelecer procedimentos para a locação de imóveis de terceiros que sirvam a administração pública municipal, uma vez que implica em ônus significativo ao erário.

Cada diretoria deverá realizar a busca do imóvel que atenda suas necessidades, assim com o fundamento de controle, legalidade, transparência e vantagem na celebração contratual exige-se que a diretoria necessitada requeira frente ao prefeito municipal a locação do imóvel, onde de seu pedido constará:

- a) Os característicos do imóvel a ser locado;
- b) Descrição da necessidade da referida locação com a devida justificativa;

1.2 - Cada diretoria define em suas características e necessidades as questões sobre a relação da área locada:

- a) Espaços internos;
- b) Espaços externos;
- c) Localização;
- d) Estrutura (reformas, a serem efetivadas, acessibilidade);
- e) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);

1.3 - Se o órgão ou a entidade interessada não localizar imóvel disponível ou, se localizado o imóvel próprio, este não puder ser utilizado, deverá realizar procedimento licitatório, para o serviço de locação de bem imóvel (art. 6º, inciso I, da Lei nº 8.666/93).

Observação: é possível a dispensa de licitação para o serviço de locação de bens imóveis, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93. (Veja o detalhamento dos requisitos para a dispensa de licitação no capítulo 5).

1.4 – A diretoria define com o proprietário o valor do aluguel, ainda deverá solicitar para a Diretoria de Obras a avaliação do imóvel.

- a) Se a avaliação efetivada pela Diretoria de Obras for condizente com o preço ajustado do aluguel entre a diretoria solicitante e o proprietário o procedimento continuará.
- b) Se o valor for divergente entre a avaliação da Diretoria de Obras e o preço pedido pelo proprietário sendo neste segundo maior que a avaliação descrita, deverá a



diretoria renegociar o valor. Não poderá em hipótese alguma ser efetivada as tratativas de locação se o valor apresentado pelo locador for maior que o avaliado pela a unidade administrativa municipal.

2 DA PESQUISA, SOLICITAÇÃO E INFORMAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

2.1 – Após requerido e autorizado pelo prefeito municipal, a diretoria solicitante efetivara pesquisas, e ainda enviara via correio eletrônico (e-mail) à todas imobiliárias do município solicitando a possibilidade de existir em seus cadastros, imóvel com as características reservadas nos itens 1.1 e 1.2 deste manual.

2.2 – Será efetivado ainda a publicação da necessidade da locação, via site oficial do município, proporcionando assim que as pessoas físicas que possuam imóveis, possam também participar com as características reservadas no item 1.1 deste manual.

Nos casos apresentados aqui nos itens 2.1 e 2.2 o prazo para as respectivas respostas é de 5 dias.

2.3 – Após resposta das imobiliárias ou do particular, a diretoria solicitante terá todas as informações necessárias para a contratação do referido aluguel pela modalidade de dispensa de licitação.

2.4 – Caso seja disponibilizado por alguma imobiliária ou particular o imóvel com as características requisitadas, nas mesmas condições financeiras a diretoria requisitante terá as seguintes opções:

- a) Retornar ao item 1.4 para renegociação de valores de aluguel;
- b) fazer a opção pelo novo imóvel onde obedeceu ao quesito da reavaliação pela Diretoria de Obras.



3 DA FORMALIZAÇÃO E PROCEDIMENTOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

3.1 - Após a efetivação das tratativas anteriores, a diretoria solicitante seguirá no seguinte:

- a) Encaminhar o processo para o Setor de Contabilidade para gerar dotação de orçamento;
- b) Ao fim da efetivação da dotação orçamentária o referido processo será encaminhado para a Diretoria Financeira para vista e ciência;
- c) Após vista da Diretoria Financeira os autos serão encaminhados para a Procuradoria Jurídica para o parecer autorizativo;
- d) Após, encaminhamento para o Setor de Licitações e Contratos;
- e) Os contratos serão celebrados com duração mínima de 36 meses e máxima de 60 meses.

3.2 - Em caso excepcional poderá ser avaliada a contratação com vigência em menor prazo desde que justificada a necessidade de um lapso temporal menor.

3.3 - Deverá a diretoria requisitante definir em cláusula de contrato o índice de reajuste que será efetivado em concordância com o proprietário do imóvel.

4 DA RENOVAÇÃO DO ALUGUEL

4.1 - A renovação contratual locatícia poderá acontecer sempre que a diretoria solicitante entenda a necessidade da extensão do mesmo com os seguintes procedimentos:

- a) Solicitação da renovação contratual para o prefeito municipal;
- b) A referida solicitação deverá ser efetuada impreterivelmente com 60 dias de antecedência;



- c) Após a autorização da renovação contratual pelo prefeito municipal, a diretoria requisitante encaminhará o referido processo para a Diretoria de Obras para uma nova reavaliação da locação;
- d) Posteriormente encaminhar o processo para o Setor de Contabilidade para gerar a dotação orçamentária;
- e) Encaminhamento do processo para novo parecer da Procuradoria Geral do Município;
- f) Após o referido processo retorna ao prefeito municipal para a autorização;
- g) Por fim é encaminhado ao Setor de Licitações e Contratos.

4.2 – Em relação ao item b, se houver atraso na comunicação e requisição de prorrogação contratual, e caso esta falta cause prejuízos ao município, o gestor contratual deverá ressarcir o erário municipal sobre a quantia a qual sua inépcia causou perda.

4.3 – Deverá a diretoria requisitante definir em cláusula de contrato o índice de reajuste que será efetivado em concordância com o proprietário do imóvel.

4.4 - Ao final do prazo de vigência inicialmente estipulado, pode a Administração prorrogar o contrato de locação de bem imóvel por mais de uma vez, mediante termo aditivo.

4.5 - A possibilidade de ocorrer a prorrogação, a quantidade de prorrogações, bem como o prazo de cada uma delas, entretanto, será objeto de análise no caso concreto, de acordo com os princípios da razoabilidade, economicidade e do interesse público.

4.6 - Para que ocorra a prorrogação, deve o município/locatário demonstrar que os requisitos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 persistem para o imóvel locado, se foi o caso de contratação direta.

Do contrário, deverá sempre dar prioridade à realização de nova licitação (ou primeira licitação, se foi objeto de contratação por dispensa), dados os princípios da isonomia e da contratação da proposta mais vantajosa. É possível, ainda, locar um novo imóvel, mais vantajoso para a Administração, também com base no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Ou seja, é preciso averiguar se a prorrogação contratual continua sendo a melhor alternativa para o atendimento do interesse público ou se há mais vantagens na locação de



outro imóvel, seja por licitação ou por dispensa de licitação, conforme as peculiaridades do caso.



Nesse sentido, a PGE/PE orienta que o órgão ou entidade locatária, antes de prorrogar o contrato de locação, faça uma análise de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado, além da comparação com outros imóveis semelhantes, a fim de que seja demonstrado (Parecer PGE nº 604/2010):

- a) Que a renovação permanece econômica para a Administração;
- b) Que o interesse público no caso concreto restará atendido;
- c) Que os preços, após eventual reajuste, permanecem compatíveis com a realidade local.

Atestado o interesse público na prorrogação contratual, deve-se seguir o seguinte procedimento:

5 DISPENSA DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

5.1 - A Lei nº 8.666/93 exige, como regra geral, a realização de procedimento licitatório para a contratação de serviços, dentre eles o de locação de imóveis. Não obstante, há determinadas situações em que essa licitação é dispensável, conforme dispõe o art. 24 da referida Lei.

A licitação para locação de imóvel de terceiro pode ser dispensada na hipótese do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)



(...)"



5.2 - Pela análise do dispositivo acima transcrito, identificam-se requisitos essenciais para que seja dispensada a licitação, os quais devem ser destacados de maneira clara e fundamentada no procedimento de dispensa.

Os requisitos são os seguintes:

- a) O imóvel deve se destinar a atender finalidades precípuas da Administração;
- b) Os aspectos relacionados com os fatores "instalação" e "localização" devem ser efetivamente relevantes para sua escolha;
- c) O imóvel deve ser o único capaz de satisfazer ao interesse público;
- d) O preço deve ser compatível com o praticado pelo mercado, sendo necessário comprovar essa compatibilidade mediante prévia avaliação.

5.3 - Conforme orientado pela Procuradoria Geral do Estado – PGE (Parecer PGE nº 604/2010), nos casos em que o pagamento do IPTU do imóvel locado couber à Administração (locatária do imóvel), por expressa disposição contratual, deve-se diluir o referido valor nas 12 (doze) parcelas anuais e somá-las ao valor efetivo da contratação para fins de aferição do custo total mensal da locação e comparação com os preços de mercado.

6 DOS PRAZOS E REAJUSTE DO ALUGUEL

6.1 – Os prazos e índices para o reajuste da locação poderão ser definidos da seguinte forma:

- a) – Nos contratos de 36 meses, o reajuste contratual para a atualização monetária, e conforme convencionado em contrato ajustado entre as partes, deverá ocorrer a cada 12 meses sendo utilizado o índice do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM).
- b) – Nos contratos de 48 meses, o reajuste contratual para a atualização monetária, e conforme convencionado em contrato ajustado entre as partes, deverá ocorrer a



cada 16 meses sendo utilizado o índice do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM).

c) – Nos contratos de 60 meses, o reajuste contratual para a atualização monetária, e conforme convenicionado em contrato ajustado entre as partes, deverá ocorrer a cada 20 meses sendo utilizado o índice do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM).

7 EXECUÇÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO E O GESTOR CONTRATUAL

7.1 - Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, aplicando-se lhes, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

Em suma, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público, destacando-se as prerrogativas indisponíveis do Poder Público.

7.2 - Para fiscalização e cumprimento dos deveres e direitos dos contratantes, o MUNICÍPIO DE SÃO MANUEL através da diretoria solicitante designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do contrato de locação.

O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- a) Solicitar ao locador todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- b) Comunicar ao locador o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- d) Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;
- e) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;



f) Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;

g) Ainda ao gestor do contrato cabe a requisição técnica da Diretoria de Obras para as devidas vistorias nos imóveis, no início e no final das locações, elaborando laudo circunstanciado sobre o estado do bem, acompanhado de fotografias, para prevenir impasses quanto a eventuais pedidos de recuperação da estrutura física do imóvel.

Os dispositivos aqui avançados deverão ser sempre alicerçados pela Lei 8666/63 com seguimento aos princípios administrativos da legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência e regido por decreto municipal.

O referido MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, orienta de forma que seja facilitado os caminhos a serem seguidos na consagração da locação de imóveis de terceiros pelo município de São Manuel, dando aqui um roteiro importante para seguimento dos servidores.