



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
“A Pequena Cativante”

---

**DECRETO Nº 32.759, 22 DE ABRIL DE 2024**

**REGULAMENTA, NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE RIO BRILHANTE, ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, AS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS A QUE SE REFERE A LEI Nº 14.133, DE 01 DE ABRIL DE 2021.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE RIO BRILHANTE**, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município de Rio Brilhante, 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 nº 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 nº 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 Rio Brilhante que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;

II - Inexistir imóvel público sob domínio da União ou Estado disponível ao Município de Rio Brilhante:

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.

§1º A Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município poderá editar normas regulamentares, com vistas a melhor execução das normas deste Regulamento.

---



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
*“A Pequena Cativante”*

---

**Art. 3º** Os contratos poderão ser firmados pelo prazo de até 5 (cinco) anos, contados da data de assinatura 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 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 deverão 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 do Mercado - IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que o substitua, a critério da Administração definido em contrato.

§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 deverá ser publicado no Diário Oficial do Município.

### **Procedimentos**

**Art. 5º** O procedimento de intenção utilização de imóvel será iniciado por meio de requerimento ao departamento de responsável pelo Patrimônio do Município, contendo as informações mínimas:

---



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
*“A Pequena Cativante”*

---

- I - indicação da região onde pretende imóvel para instalação;
- II - nome do Órgão/Entidade e/ou setor/unidade que utilizará o imóvel;
- III - principais atividades que serão desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público;
- IV - estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas e/ou capacidade máxima de pessoas;
- V - necessidade e número de vagas de estacionamento;
- VI - necessidade de área externa livre e respectivo tamanho; e
- VII - outros elementos julgados necessários.

**Art. 6º** Recebido o requerimento de que trata o artigo anterior, o departamento de responsável pelo Patrimônio do Município verificará a existência de imóvel ocioso que atenda às necessidades apresentadas, que será imediatamente informada ao interessado caso localizado.

§1º Aceito o imóvel, o departamento de responsável pelo Patrimônio do Município providenciará a transferência da carga patrimonial do imóvel para o interessado.

§2º Justificada as impossibilidades de prosseguimento dos trâmites descritos no § 1º 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 pedido de locação por meio de Processo Administrativo de Intenção de Aquisição/Contratação 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, com menção ao processo de intenção de utilização de imóvel;
  - 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;
-



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
*“A Pequena Cativante”*

---

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;

---



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
*“A Pequena Cativante”*

---

VII - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, se aplicável;

VIII - croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

IX - documento 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 - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, preferencialmente elaborado por 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;

§1 Após a juntada dos documentos obrigatórios, os setores competentes procederão com os procedimentos da fase preparatória e formalização contratual, conforme regulamento próprio.

**Art. 8º** Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da inexigibilidade de licitação e/ou do contrato no Diário Oficial do Município.

#### **Alterações Contratuais e Termos Aditivos**

**Art. 9º** As renovações contratuais 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. 10.** 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.

---



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
*“A Pequena Cativante”*

---

**Art. 11.** 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 manifestação jurídica sobre o pedido de alteração contratual.

**Art. 12.** 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 manifestação jurídica sobre o pedido de alteração contratual.

**Art. 13.** 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 manifestação jurídica sobre o pedido de alteração contratual.

### **Término da Locação, Indenização e Despesas Extraordinárias**

**Art. 14.** O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

**Art. 15.** A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

**Art. 16.** Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Art. 17.** A pedido do (s) locador (es), poderão ser requeridas 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.

---



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
*“A Pequena Cativante”*

---

§4º Na hipótese da necessidade de realização dos reparos por parte do locatário, o prazo do contrato deverá ser prorrogado pelo período necessário para entrega do imóvel nas mesmas condições quando do recebimento.

**Art. 18.** As despesas ordinárias de condomínio são de responsabilidade do órgão ou entidade locatária, que fará o seu pagamento diretamente à administração do condomínio, quando for o caso.

**Art. 19.** 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. 20.** 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. 21.** 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. 22.** Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

---



Estado do Mato Grosso do Sul  
**Prefeitura Municipal de Rio Brilhante**  
*“A Pequena Cativante”*

---

Rio Brilhante/MS, 22 de abril de 2024.

**Lucas Centenaro Foroni**  
**Prefeito Municipal**

---